



Datum besluitraad	: 30 oktober 2018	Datum oordeelraad	: 9 oktober 2018
Agendapunt	: 16	Datum B en W	: 4 september 2018
Volgnummer	: 18.099 / 18bs00121	Programma begroting	: 908500
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 8
Portefeuillehouder	: Hans van de Looij		

Adviesnota raad

Vaststellen ontwikkelvisie Zilverackers

Samenvatting

Met de nieuwe ontwikkelvisie Zilverackers speelt Veldhoven in op maatschappelijke trends en (regionale) ontwikkelingen. De ontwikkelvisie bevat een flexibel ruimtelijk concept waarbij het concept De Drie Dorpen plaatsmaakt voor één centraal dorp Huysackers met daaromheen een krans van kleinere gehuchten in een groen raamwerk. De gehuchten, in verschillende dichtheden, bieden kansen aan verschillende doelgroepen, leefstijlen en woonmilieus.

Beslispunten

1. de ontwikkelvisie Zilverackers vast te stellen, met de volgende belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Bouwprogramma verlagen van 1500 naar 1250 woningen in een krans van gehuchten rondom Huysackers, in een groen raamwerk;
 - b. Inpassen van flexibiliteit om adequaat te reageren op de veranderende (regionale) woningbehoeften;
 - c. Inpassen van meer onderscheidend vermogen;
 - d. Meer ruimte bieden voor initiatief van buiten;
 - e. Meer ruimte bieden aan innovatieve woonmilieus;
 - f. Betere aansluiting op de regionale identiteit.

Inleiding

De eerste planvorming van 'De Drie Dorpen', onderdeel van Zilverackers, dateert uit 2009. De kredietcrisis heeft de woningmarkt aanzienlijk veranderd en de realisatie van Zilverackers vertraagd. Bovendien zijn in 2017 door de Provincie Noord-Brabant nieuwe woningbehoefteprognoses gepresenteerd en is de vraag naar nieuwe woningen deels verschoven van uitbreiding naar inbreiding.

Het college heeft eind 2016 besloten om naast de realisatie van Huysackers een strategische verkenning uit te voeren naar de toekomstige ontwikkelingen in de rest van De Drie Dorpen. Het doel daarbij was om tot een toekomstbestendig planconcept te komen.

Uit de scenariostudie in de strategische verkenning bleek dat het huidige masterplan Veldhoven-West en de structuurvisie Zilverackers, met haar planconcept voor drie dorpen in het groen, niet past bij de gewenste flexibiliteit en recente maatschappelijke ontwikkelingen. Tussentijdse resultaten van de verkenning zijn eind 2017 aan uw gemeenteraad gepresenteerd tijdens een beeldvormende sessie (12-12-2017). Aan uw gemeenteraad zijn destijds vier toekomstscenario's gepresenteerd in Zilverackers. Het scenario 'onthaast wonen', met het ruimtelijke concept van een kransakkerdorp is daarna verder uitgewerkt. Dit scenario gaf de gewenste balans tussen enerzijds flexibiliteit (in doelgroepen en leefstijlen) en anderzijds de regierol. Bovendien maakt dit scenario een versnelling in het ontwikkeltempo mogelijk.



De eerder genoemde nieuwe provinciale woningbehoefteprognose, een analyse van lopende woningbouwprojecten in de regio en een aantal maatschappelijke ontwikkelingen hebben geleid tot nieuwe afspraken over het woningbouwprogramma in het SGE. Het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 is door uw gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2017. Eén van de belangrijkste bevindingen in het Afsprakenkader Wonen 2017 is dat de 'majeure projecten' - de grotere uitbreidingen in de regio - om een goede afstemming vragen. Een ambtelijke werkgroep die een adviserende rol heeft aan het portefeuillehoudersoverleg Wonen van het SGE is vervolgens als 'regionaal coördinatieteam Wonen' aan de slag gegaan om voor deze afstemming te zorgen.

In april 2018 is door het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE de bestuursopdracht negen majeure locaties met uitwerkingen van het Afsprakenkader vastgesteld en aangeboden aan de colleges van B&W. Het college heeft de aanbevelingen, suggesties en planologische voorwaarden voor Zilverackers uit deze rapportage overgenomen. Uw gemeenteraad is hierover middels raadsinformatienota 18bs00069 geïnformeerd.

Voor u ligt een nieuwe ontwikkelvisie Zilverackers. Huysackers is in deze visie opgenomen als centraal dorp, met daaromheen een krans van gehuchten in een sterk groen raamwerk. De ontwikkelvisie is niet alleen een ruimtelijk structuurbeeld. De visie biedt ook ruimte voor een nieuwe ontwikkelstrategie waarin samenwerking het sleutelwoord wordt. Vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet, wordt ruimte geboden aan initiatief, innovatieve ideeën, flexibiliteit en samenwonen op basis van leefstijlen.

De basis voor het bestemmingsplan voor De Drie Dorpen is gelegen in het door uw gemeenteraad in het verleden vastgestelde Structuurvisie Zilverackers. Voorliggende Ontwikkelvisie Zilverackers is de eerste stap in het wijzigen van de kaders van de Structuurvisie door het concept van de drie dorpen los te laten en in te zetten op onthaast wonen in een kransakkerdorp. De ontwikkelvisie is geen ruimtelijke plan zoals hetgeen bepaald in de Wet Ruimtelijke Ordening. Het ruimtelijk-juridische traject, zoals beschreven in de Wet Ruimtelijke Ordening, wordt in de verdere uitwerking van deze visie doorlopen. Hier valt bijvoorbeeld het uitwerken van bestemmingsplannen onder.

Relevante (wettelijke) beleidskaders

- ◆ Masterplan Veldhoven-West, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 22-05-07;
- ◆ Structuurvisie Zilverackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 07-04-09;
- ◆ Globale bestemmingsplan De Drie Dorpen, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 15-12-09;
- ◆ Provinciale Verordening Ruimte;
- ◆ Keuzes maken woonvisie 2016 en verder, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 11-10-16;
- ◆ Ambitiedocument De Drie Dorpen, vastgesteld door college d.d. 06-06-16;
- ◆ Kadernota grondbeleid 2017, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 28-03-17;
- ◆ Stedenbouwkundigplan Huysackers, vastgesteld door college d.d. 14-06-17;
- ◆ Bestemmingsplan Huysackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 24-10-17;
- ◆ Beeldkwaliteitsplan Huysackers, vastgesteld door gemeenteraad d.d. 27-02-18;
- ◆ Raadsinformatienota 'resultaat bestuursopdracht SGE afspraken negen majeure locaties woningbouw', 18bs00069, vastgesteld door college, d.d. 29-05-18.

Beoogd effect

Realiseren van een hoogwaardige woon- en leefomgeving in Zilverackers.



Argumenten

1.1 De ontwikkelvisie speelt in op maatschappelijke trends en ontwikkelingen.

De wereld om ons heen verandert en dat heeft consequenties voor de ruimtelijke omgeving. In Zilverackers willen we anticiperen op deze ontwikkelingen en willen we op een slimme manier gebruik maken van deze ontwikkelingen om tot onderscheidende woonmilieus te komen. Enkele trends die aandacht krijgen in de Ontwikkelvisie zijn de veranderende mobiliteit (elektrische fiets, smart-mobility), de gezonde stad, duurzaamheid, een klimaat-actieve stad, de slimme stad en de verschuiving van doelgroepen naar leefstijlen.

1.2 De ontwikkelvisie maakt een versnelling in de woningbouwproductie mogelijk.

Vanwege de woningbouwcrisis heeft de woningbouwproductie in de periode 2010-2014 sterk vertraagd. Om deze achterstand in te halen is een versnelling van de woningbouwproductie noodzakelijk. Deze visie biedt een kader om parallel aan het centrale dorp Huysackers andere gehuchten met complementaire woonmilieus in ontwikkeling te nemen.

1.3 De ontwikkelvisie gaat uit van een ruimtelijk concept dat flexibel is en te allen tijden 'af' is.

In de huidige Structuurvisie van Zilverackers gaat men uit van drie vooraf uitgewerkte dorpen in een groen raamwerk. Eén van de aanbevelingen van het regionale coördinatieteam Wonen is om meer flexibiliteit in het planconcept in te passen. Hierdoor kan Veldhoven (en dus ook de regio) beter inspelen op een veranderende marktvrage. Het planconcept van De Drie Dorpen is aangepast naar een centraal dorp (Huysackers) met daaromheen een krans van gehuchten. Mocht de marktvrage tegenvallen dan kan het ontwikkeltempo omlaag en/of kunnen gehuchten worden heroverwogen (in plaats van een heel dorp). Mocht een sterke marktvrage ontstaan dan kunnen gehuchten worden geïntensiveerd. Te allen tijden blijft het sterke ruimtelijke-concept van een 'kransakkerdorp' in tact.

1.4 De ontwikkelvisie biedt meer kansen om in te spelen op de marktvrage.

Eén van de belangrijkste lessen van de woningbouwcrisis is dat de toekomstige woningvrage nauwelijks te voorspellen is. Met de nieuwe Ontwikkelvisie is mede daarom voor een zeer flexibel concept gekozen (zowel in doelgroep als fasering). Dit maakt de uitvoering van de Ontwikkelvisie ook in hoge mate afhankelijk van deze marktvrage. Als gemeente kan men weinig tot geen invloed uitoefenen op de marktvrage. Bij een uitblijvende marktvrage is, zoals onder argument 1.3 toegelicht, sprake van een ruimtelijk concept dat 'af' is, maar blijven de financiële gevolgen ongewenst (kanttekening). De kracht van de visie is dat deze mogelijkheden biedt om de doelgroepen en woonmilieus aan te passen afhankelijk van deze marktvrage, hierdoor kan de gemeente inspelen op de (niche)markten waar op dat moment wél vrage naar is.

1.5 De beschreven leefstijlen die kansrijk zijn voor Zilverackers passen binnen de woonvisie op Veldhoven.

Uw gemeenteraad heeft in 2016 de woonvisie vastgesteld. De programmatische invulling van de woningbouw in Zilverackers wordt gestuurd vanuit een combinatie van het beleid (Woonvisie) en de marktvrage, in de vorm van concrete vragen of initiatieven van burgers of (zorg)instellingen. Het bouwtempo kan daarbij worden beïnvloed door de economische ontwikkelingen. Diverse doelgroepen kunnen een plek vinden in Zilverackers. Daarbij gaan we er vanuit dat het woningbouwprogramma een dynamisch uitgangspunt heeft dat kan worden bijgesteld. De omvang van doelgroepen met weinig huisvestingsmogelijkheden wordt regelmatig in beeld gebracht en de bijbehorende woonwensen worden geïnventariseerd. Op basis hiervan worden



deelgebieden in Zilverackers in ontwikkeling gebracht of aandachtsvelden benoemd bij een volgende ontwikkeling. Passend bij de huidige uitgangspunten van de woonvisie blijft over het gehele plangebied het uitgangspunt bestaan dat ten minste 22% sociale huurwoningen en 8% sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

1.6 De Ontwikkelvisie heeft de belangrijkste adviezen van het regionale coördinatieteam Wonen verwerkt.

In verband met het Afsprakenkader Wonen SGE zijn door het regionale coördinatieteam (ambtelijke werkgroep verantwoordelijk voor uitvoering van het Afsprakenkader Wonen SGE) gedurende de voorbereiding van deze ontwikkelvisie adviezen en suggesties gedaan om het onderscheidend vermogen van Zilverackers ten opzichte van de andere majeure locaties in de regio te versterken. In april 2018 heeft het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE de 'bestuursopdracht negen majeure locaties' met uitwerkingen van het Afsprakenkader Wonen vastgesteld en aangeboden aan de colleges. Het college heeft de aanbevelingen, suggesties en planologische voorwaarden voor Zilverackers uit deze rapportage overgenomen (zoals aan uw raad is geïnformeerd in raadsinformatienota 18bs000069). In de Ontwikkelvisie zijn in plaats van de oorspronkelijke 1500 woningen ongeveer 1250 woningen opgenomen. Daarnaast is gezocht naar een onderscheidend concept. De Ontwikkelvisie omarmt de (in het Afsprakenkader opgenomen) Brainport Principles en tussentijdse aanbevelingen van het coördinatieteam zijn steeds meegenomen in het proces om tot deze versie van de ontwikkelvisie te komen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De Ontwikkelvisie Zilverackers is deels in strijd met de provinciale Verordening Ruimte.

In de nieuwe Ontwikkelvisie is de ligging van de woonvlekken ten opzichte van de drie dorpen gewijzigd en zijn gehuchten/ontwikkelingen ten westen van de Zilverbaan toegevoegd aan het plangebied. Deze verschuiving en toevoeging van woonvlekken is niet geheel passend binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' zoals opgenomen in de Verordening ruimte. In een eerste overleg heeft de provincie ambtelijk enthousiast gereageerd op de nieuwe visie, maar tevens gewezen op de strijd met de Verordening ruimte op een aantal punten. Bij de verdere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen wordt met de provincie besproken hoe de plannen kunnen worden afgestemd op de Verordening Ruimte en/of de provincie medewerking kan verlenen aan de nieuwe ontwikkelvisie. Daarbij is het toegenomen onderscheidend vermogen van het woonmilieu en de hogere kwaliteit (zowel in programmatisch als in ruimtelijk opzicht) het belangrijkste argument.

1.2 De Ontwikkelvisie moet nog door het regionale coördinatieteam Wonen worden voorgelegd aan het portefeuillehouders overleg SGE-Wonen.

Na vaststelling van de nieuwe Ontwikkelvisie Zilverackers wordt om een formeel advies gevraagd bij het regionale coördinatieteam Wonen. Het regionale coördinatieteam Wonen legt vervolgens de visie met bijhorend advies voor bij het portefeuillehoudersoverleg-Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Een akkoord van het portefeuillehoudersoverleg is een voorwaarde voor het in procedure brengen van nieuwe bestemmingsplannen voor deze locaties. Tot op heden heeft het regionale coördinatieteam Wonen met een positieve grondhouding gereageerd op de Ontwikkelvisie.



Financiën

De opbrengsten en kosten van het nieuwe planconcept 'Kransakkerdorp' zijn globaal doorgerekend met vergelijkbare parameters aan de parameters van het oude planconcept 'De Drie Dorpen'. De globale doorrekening van het nieuwe planconcept geeft een positiever eindsaldo dan het oude planconcept. In het planconcept 'kransakkerdorp' is namelijk veel aandacht gegeven aan het optimaal benutten van gemeentelijke grondeigendommen. Daarom hoeven minder eigendommen van derden verworven te worden wat tot lagere kosten leidt. Omdat het nieuwe planconcept ruimer van opzet is, stijgen wel de kosten voor planontwikkeling en de aanleg van infrastructuur en groen. In de jaarrekening van 2018 zal het nieuwe resultaat van de bouwgrond exploitatie worden verwerkt. De financiële bijstelling in de begroting zal plaatsvinden bij de eerste kwartaalrapportage 2019.

Communicatie en samenspraak

Meerdere malen in het proces heeft afstemming plaats gevonden met het regionale coördinatieteam Wonen. De tussentijdse aanbevelingen zijn steeds meegenomen in het proces. Dit heeft geleid tot een positieve houding van het coördinatieteam ten opzichte van de ontwikkelvisie Zilverackers.

In juni 2018 zijn drie bijeenkomsten gehouden. De eerste avond was met stakeholders in het gebied, de tweede avond met professionals en de derde avond was een open inloopavond voor alle inwoners van Veldhoven en geïnteresseerden (waaronder u als gemeenteraadslid). Tijdens deze avonden zijn de ideeën getoetst, is gekeken welke ideeën aanspraken en zijn mensen geënthousiasmeerd om zelf met initiatieven te komen en nieuwe samenwerkingen aan te gaan in het gebied.

Na vaststelling van de ontwikkelvisie Zilverackers door de gemeenteraad wordt, passend bij de actievare houding van de gemeente, gecommuniceerd via verschillende kanalen.

Uitvoering / planning

Huysackers is de eerste fase van Zilverackers. Een deel van Huysackers wordt op dit moment bouwrijp gemaakt. Naar verwachting start de bouw van de eerste woningen in Huysackers in november 2018.

Na vaststelling van de Ontwikkelvisie worden parallel aan de ontwikkeling van Huysackers gehuchten met aanvullende woonmilieus in ontwikkeling genomen. Hiervoor moeten nog afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers (particulieren of marktpartijen) en het planologisch-juridisch traject worden doorlopen (opstellen bestemmingsplan e.d.). Bij de procedure voor de nieuwe bestemmingsplannen komen wij terug bij uw gemeenteraad en kunnen belanghebbenden zienswijzen en beroep aantekenen.

Bijlagen

1. Ontwikkelvisie Zilverackers d.d. 27-08-18.
2. Raadsinformatienota 18bs00069, vastgesteld door college d.d. 29-05-18.
3. Presentatie beeldvormende raadsvergadering d.d. 12-12-17.

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 30 oktober 2018.



Het bespreekpunt daarbij is met name het ondernemerslint.

De portefeuillehouder geeft aan dat dit een visie is op hoofdlijnen. Uitwerking en een bestemmingsplan volgen nog.

De portefeuillehouder geeft aan dat de voorzieningen met name in het centrale dorp Huysackers zullen liggen en niet zozeer in de gehuchten. De verdeling van sociale woningbouw vindt niet per gehucht plaats, maar het uitgangspunt over heel Zilverackers is 30% sociale woningbouw.

De portefeuillehouder geeft aan dat flexibele invulling belangrijk is met onderscheidende woonmilieus, ook zijnde wonen en werken. Vandaar het ondernemerslint.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad

De behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering heeft het college geen aanleiding gegeven de stukken te wijzigen.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter
secretaris

A.M. Demmers – van der Geest
burgemeester